



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###  
###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfungsabteilung Region West -WBZ 23-

Grindelberg 62 - 66  
20144 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)  
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03  
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 01 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/03240/2021

Hamburg, den 6. Oktober 2023

Verfahren

Eingang

Grundstück

Belegenheiten

Baublock

Flurstück

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO  
29.12.2021

###

321-067

1577 in der Gemarkung: Stellingen

### Aufstockung eines Mehrfamilienhauses (6 WE)

### GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):

Mo 12:00 - 16:00 Uhr  
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr  
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:

U3 Hoheluftbrücke  
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur  
nach Vereinbarung

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

### **Begründung**

Es handelt sich um die Aufstockung eines Mehrfamilienhauses. In diesem Zuge fallen zwei Bestandswohnungen im Dachgeschoss weg. Diese werden im Neubau bzw. im Bereich der Aufstockung des Gebäudes in gleicher Größe, Ausstattung und Preis ersetzt. Alle Einzelheiten dazu werden im dazugehörigen Städtebaulichen Vertrag geregelt. Nur durch die Schließung des Vertrages kann der Wegfall der Wohnungen zugelassen werden.

Die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist nicht gefährdet. Der Antrag läuft den Zielsetzungen der Sozialen Erhaltungsverordnung nicht entgegen. Eine Genehmigung nach §173 wird unter Auflagen erteilt.

### **Nebenbestimmung**

Die positive Stellungnahme erfolgt auf Grundlage des dazugehörigen Städtebaulichen Vertrags. Die Einhaltung der Vertragsmodalitäten ist daher eine zwingende Bedingung.

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Baustufenplan	Stellingen-Langenhofde mit den Festsetzungen: W4g Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Erhaltungsverordnung	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen-Süd
Vorbescheid	Gz.: E/WBZ2/01604/2020 vom 07.10.2020

### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

8 / 5	Grundriss / Kellergeschoss
8 / 6	Grundriss / Erdgeschoss
8 / 8	Grundriss / Staffelgeschoss
8 / 9	Schnitt
8 / 11	Ansicht Südwest
8 / 12	Ansicht Südost
8 / 16	Brandschutznachweis
8 / 21	Dokumentation Wohnung Nr. 09
8 / 22	Dokumentation Wohnung Nr. 22
8 / 23	Lageplan mit MR abgestimmt
8 / 24	Feuerwehraufstellfläche mit Ansichten
8 / 25	Grundriss 4 OG
8 / 26	Ansicht Nord/West
8 / 28	Brandschutznachweis Ergänzung

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.  
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

## **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

2. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 32 (2) BauGB zugelassen
  - 2.1. Für die Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 4 um 1 auf 5 Vollgeschosse

### **Hinweis**

Die Befreiung wurde bereits mit dem Vorbescheid erteilt.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 3.1. Für die Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächentiefe / Mindestabstandsfläche auf 2,72 m bzw. auf 1,50 m im Bereich der Erker / Balkone

### **Begründung**

Der Abstand zur Nachbargrenze bleibt unverändert. Die Nachbarzustimmung nach § 71 (2) HBauO liegt vor.

- 3.2. Für die Abweichung von § 31 Abs. 2 S. 2 HBauO, wonach der 2. Rettungsweg "eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit" sein muss

### **Bedingung**

Zur Sicherung des 2. Rettungsweges ist eine Brandbeanspruchung von unten nach oben zu verhindern. Die Decke über dem 5.OG ist feuerbeständig auszubilden (§ 30 HBauO i.V.m. § 24 Abs. 3 HBauO). Es ist sicherzustellen, dass der Rettungsweg über die Dachfläche (Laubengang einschl. der Terrassenflächen) über dem 5.OG hindernisfrei und bei allen Witterungsverhältnissen sicher begehbar ist.

Die von der Feuerwehr erreichbare Stelle zur Anleitung (2.Rettungsweg) muss einen direkten Bezug zur Nutzungseinheit aufweisen. Der Zugang über einen offenen Laubengang erfüllt diese Voraussetzung nach BPD 5/2012 Seite 30 Ziffer Zu § 31 Abs. 1 HBauO Ziffer 3. Die Nutzer sind ortskundig und mit der Rettungswegführung vertraut. Die Schutzziele des Brandschutzes (Rettungswege) werden durch die eingereichte Planung erreicht.

## **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

- 4.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 4.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

###

Unterschrift

### **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

### **Weitere Anlagen**

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme  
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH

## **Anlage**

### **STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG**

Dieser Bescheid wird im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Transparenz in HH